

REFERAT Bygge- og Planudvalget 2018-2021 d. 11-01-2021

Mødedato Mandag d. 11. januar 2021 kl. 10:00

Mødested Via Teams og Sollentuna 2

Mødedeltagere René Langhorn, Finn Gerdes, Benthe Viola Holm (Afbud), Charlotte Munch, Kristina Young (Afbud)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Forslag til Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og Hvidovre	5
Beslutning - Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 139 til at bibeholde udhus inden for vejbygg	10
Beslutning - Dispensation til midlertidig anvendelse af stationsbygningen på Åmarken Station til k	13
Beslutning - Partnerskabsaftale om Fremtidens fjernvarme - Hvidovre Hospitals varmecentral.....	16
Orientering - Status for lovliggørelse af kolonihaver i Præstemosen.....	18
Beslutning - dispensation til byggeri i to etager på Strøbyvej 28.....	22
Eventuelt.....	26

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-01-2021

Enkelte udvalgsmedlemmer deltog i mødet via Teams, jf. 7 i Bekendtgørelse nr. 254 af 22. marts 2020 om mulighed for midlertidig fravigelse af regler om møder i kommunalbestyrelser og regionsråd og i disses udvalg som led i håndtering af COVID-19.

Protokollen blev læst op ved mødets slutning og samtlige udvalgsmedlemmer tilsluttede sig dens ordlyd. Underskrift af beslutningsprotokollen undlades herefter for de udvalgsmedlemmer, der deltog via Teams, i medfør af § 5 i Bekendtgørelse nr. 254 af 22. marts 2020 om mulighed for midlertidig fravigelse af regler om møder i kommunalbestyrelser og regionsråd og i disses udvalg som led i håndtering af COVID-19.

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-01-2021

Formanden orienterede om træffetid den 6. januar 2021.

Administrationen orienterede om status på Strandmarksvej 44. Der kommer en orienteringssag om denne sag på det kommende BPU.

Administrationen orienterede om status på Cathrine Booths Vej nr. 18D.

Meddelelserne blev taget til efterretning.

Punkt 3: Beslutning - Forslag til Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og Hvidovrevej

20/35557

Beslutningstema

Administrationen har udarbejdet et forslag til Lokalplan 147 for et blandet boligområde mv. ved Kløverprisvej og Hvidovrevej, der skal gøre det muligt at opføre etageboliger samt en udvidet dagligvarebutik i området.

I områdets vestlige del giver lokalplanen mulighed for at opføre boligbyggeri i 3-7 etager samt fælles- og aktivitetshuse. Ud mod Hvidovrevej må der opføres etageboliger i op til 15 etager. I stueetagen må der etableres kontorerhverv og liberale erhverv samt detailhandel og publikumsorienteret serviceerhverv.

Lokalplanen sikrer, at der etableres de nødvendige parkeringspladser og opholdsarealer til bebyggelsen, ligesom der stilles krav til bebyggelsens udvendige udformning.

Samtidig med forslaget til lokalplanen er der udarbejdet et forslag til Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2016, der behandles særskilt.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at godkende forslag til Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og Hvidovrevej.
2. at godkende, at forslaget fremlægges i offentlig høring i otte uger.
3. at godkende udkastet til udbygningsaftale med henblik på fremlæggelse sammen med lokalplansforslaget.
4. at godkende, at der skal afholdes et borgermøde i forbindelse med planens offentlige høring, med forbehold for, at det nuværende forsamlingsforbud sænkes til et niveau, hvor der ikke længere kan forventes at være tilstrækkelige pladser til mødet.
5. at godkende, at miljøvurderingen af lokalplansforslaget fremlægges i offentlig høring i fire uger.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-01-2021

Ad. 1-5 anbefales godkendt.

Inden Kommunalbestyrelsesmødet den 26. januar 2021 undersøger administrationen, hvorvidt det er muligt, at den offentlige høring af miljøvurderingen kan forlænges til otte uger.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har på baggrund af en henvendelse fra AKF Koncernen udarbejdet et forslag til en lokalplan, der har til formål at fortætte området omkring Hvidovrevej og Kløverprisvej med nye boliger og en udvidelse af en eksisterende

dagligvarebutik. Forslaget til lokalplan er vedlagt som bilag, "Forslag til Lokalplan 147 for etageboliger og butikker ved Kløverprisvej og Hvidovrevej.

Eksisterende forhold

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægterne H10 og H16, samt Lokalplan 001. Projektet for fortætning af området kan ikke opføres inden for rammerne af de gældende planer. Afvigelserne fra Byplanvedtægter H10 og H16 er så væsentlige, at de forudsætter vedtagelse af en ny lokalplan.

Området består i dag af en offentlig parkeringsplads, en dagligvarebutik ud mod Hvidovrevej, samt en lille etageejendom i tre etager med restaurant, serviceerhverv og boliger. Længs Kløverprisvej ligger en stribe villaer.

Lokalplanens område afgrænses mod nord af en jernbanedæmning, mod øst af Hvidovrevej med centeret Hvidovre C på modsatte side, mod syd af Kløverprisvej med bolig og erhverv i 1-2 etager. Mod vest ligger erhvervsejendomme langs Svend Aagesens Allé og et parcelhusområde langs Hædersdalvej.

Lokalplanens indhold

Området ønskes bebygget som et tæt og bymæssigt område, der udnytter den stationsnære beliggenhed. Derfor fastsætter lokalplanen en maksimal bebyggelsesprocent på 170 for den enkelte ejendom.

Lokalplansforslaget skal gøre det muligt at opføre etageboliger i 3-7 etager samt et boligårn i op til 15 etager samt udvide den eksisterende detailhandel.

Forslaget fastlægger i alt 14 nye byggefelter. Ny bebyggelse skal placeres indenfor de udlagte byggefelter, og lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer, at bebyggelsen varieres i forhold til højde og etager.

Bebyggelsen udformes som en samlet, åben karrébebyggelse med et fælles grønt gårdanlæg med ophold og legepladser i midten og aktive kantzoner langs bebyggelsen. Den laveste boligbebyggelse placeres mod villaområdet i vest, og den højeste bebyggelse placeres ud mod Hvidovrevej med et boligårn tættest på Hvidovre Station. Lokalplanen giver mulighed for at årnet kan fremstå enten som et muret årn med let top eller et let årn med muret base.

Lokalplanen opdeler området i to delområder. Delområdet i vest må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger. I tilknytning til boligbebyggelsen må der opføres fælles- og aktivitetshuse.

Delområdet ud mod Hvidovrevej må foruden etageboliger anvendes til kontorerhverv og liberale erhverv. Stueetagen må desuden anvendes til detailhandel og publikumsorienteret serviceerhverv. Der må i alt etableres op til 1550 m² til butikker. Dagligvarebutikker må højst være på 1350 m² (inkl. overdækket vareindlevering), mens udvalgswarebutikker højst må være op til 400 m². Butikker skal placeres med indgange ud mod Hvidovrevej/Kløverprisvej for at styrke Hvidovrevej som bygade.

Lokalplanen fastlægger vejadgangen til lokalplanens område fra Kløverprisvej, og sikrer, at parkeringen til bebyggelsen overvejende sker i konstruktion.

Hegn mellem forhaver og vejarealer skal udformes som levende hegn med en maksimal højde på 1,2 m eller afgrænses med fast hegn med beplantning i form af slyngplanter og lignende. For at sikre, at der er åbenhed og liv, må der ikke hegnes ud mod det fælles friareal eller den fælles grønne zone.

Lokalplanen overfører en række bestemmelser fra den gældende Lokalplan 001 om facader og skiltning langs Hvidovrevej, men tilføjer nye bestemmelser om facadeskiltning og udstillingsvinduer. Lokalplan 001 aflyses dermed for det område, der er omfattet af Lokalplan 147.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Hvidovre Kommune har modtaget en anmodning fra AKF Koncernen, om at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Aftalen omfatter etablering af infrastrukturanlæg bestående af en udvidelse af Kløverprisvej med ny svingbane til kunde- og boligparkering samt en omlægning/flytning af Svend Aagesens Allé, idet omlægningen forudsætter en nedrivning af bygningerne på den nuværende matr.nr. 4ez Hvidovre By, Hvidovre, som selskabet ligeledes forestår. Aftalen omfatter etablering af tilhørende fortov, belysning, opstribning og ledninger i jorden mv.

Udbygningsaftalen skal offentliggøres samtidig med lokalplansforslaget, men i et særskilt dokument. Udkastet til udbygningsaftale vedlægges som bilag ”Udkast til udbygningsaftale - Kløverprisvej”.

Politiske beslutninger og aftaler

Efter anmodning om igangsættelse af ny lokalplan fra ejendoms- og investeringsselskabet AKF Koncernen, besluttede Bygge- og Planudvalget den 9. marts 2020, at der skulle udarbejdes ny lokalplan for området ved Kløverprisvej, Hvidovrevej og jernbanen med udgangspunkt i det fremsendte skitseforslag.

Beslutning om salg af areal ved Kløverprisvej/Hvidovrevej blev behandlet i en lukket sag i Kommunalbestyrelsen den 29. september 2020, pkt. 27.

Økonomiske konsekvenser

Kommunens parkeringsanlæg på Svend Aagesens Allé 2 indgår i projektområdet og forudsættes afhændet til bygherre. Salget og de økonomiske konsekvenser er behandlet i en særskilt lukket sag i Kommunalbestyrelsen den 29. september 2020, pkt. 27.

Retsgrundlag

Lokalplaner udarbejdes efter planlovens §§ 13-16, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

På opfordring fra en grundejer kan kommunalbestyrelsen indgå en udbygningsaftale med grundejeren jf. planlovens § 21 b.

Visse planer skal miljøvurderes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.

Høring

Et lokalplansforslag skal fremlægges i offentlig høring i mindst fire uger, jævnfør planlovens § 24, stk. 5. Administrationen anbefaler, at forslaget til lokalplanen fremlægges i offentlig høring i otte uger sammen med forslaget til kommuneplantillæg.

Forslagets høringsperiode forventes i så fald at finde sted fra den 1. februar 2020 til den 29. marts 2020. Under høringsperioden anbefales det, at der bliver afholdt et borgermøde.

Miljømæssige konsekvenser

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) stiller i visse tilfælde krav om, at der skal laves en miljøvurdering af den pågældende plan.

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 147 er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. På baggrund af screeningen har administrationen, efter miljøvurderingslovens § 10 vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering, jf. § 8, stk. 1 og 2. Dette begrundes med, at lokalplanens indhold er af et sådant omfang, og lokalplanens gennemførelse vil have en sådan indvirkning, at forholdene bør miljøvurderes.

Miljøscreeningen af lokalplanen peger på, at følgende miljøforhold bør indgå i miljøvurderingen:

- Støj fra vejtrafikken
- Støj og vibrationer fra jernbanetrafikken
- Vindforholdene omkring den høje bygning
- Skyggegener fra ny bebyggelse (vurderet af administrationen selv)

Miljøvurderingen er et særskilt dokument, der offentliggøres i forbindelse med høring af lokalplansforslaget. Miljøvurderingen er vedlagt som bilag, "Miljøvurdering - Kløverprisvej".

Miljøvurderingen konkluderer følgende:

Støj og vibrationer vil forekomme i anlægsfasen. Støj forventes at kunne håndteres ved at følge kommunens retningslinjer, herunder regler omkring aktivitetsperioder. I forhold til vibrationer anbefales det, at der foretages en monitorering af vibrationernes omfang, hvis miljøstyrelsens vejledende grænseværdier forventes overskredet. Dette skyldes at der kan forekomme vibrationer under anlægsfasen, der kan medføre betydelige vibrationsbelastninger af omkringliggende ejendomme.

Når boligerne tages i brug, overstiger støj fra vejtrafik og togtrafik gældende grænseværdier betydeligt. Det vurderes dog, at det er muligt at planlægge med boliger som i forslaget til lokalplan nr. 147, hvis det sikres at opholdsarealer, herunder taghaver, altaner og fælles opholdsarealer ikke belastes over den vejledende grænseværdi. Desuden skal indendørs

støjniveauer fra vejstøj og togstøj overholde de vejledende grænseværdier i boligrum med henholdsvis åbne og lukkede vinduer. Det samme gælder for liberale erhverv med de respektive vejledende grænseværdier gældende for disse.

Når boligerne tages i brug, overstiger vibrationer fra jernbanen de gældende grænseværdier betydeligt. Hvis vibrationsgrænserne først er overskredet, så er det særdeles vanskeligt at afhjælpe, det er derfor særdeles vigtigt, at der sikres mod vibrationer inden der bygges, og i de indledende faser, herunder projekteringen. Derfor skal der enten foretages afhjælpning ved at nedbringe vibrationsniveauet eller også skal byggelinjen flyttes. Afhjælpning kan for eksempel være en ekstra dyb kælder og/eller vibrationsmætter omkring fundamentet. Der er i miljøvurderingen givet overordnede anbefalinger til afværgeforanstaltninger.

For turbulens er der ikke fastsat grænseværdier, men det vurderes at det høje byggeri vil kunne skabe generende vindforhold både i boligområdet og på Hvidovrevej. Det vurderes at lægivende afskærmninger på ude- og opholdsarealer kan begrænse generne. Det anbefales, at der gennemføres vindsimuleringer af det endelige projekt, og at der på baggrund af disse laves en plan for etablering af lægivende afskærmninger.

Med lokalplanens retningslinjer for bebyggelsens omfang og placering kan der i perioder forekomme skyggedannelse på naboejendomme nord for jernbanen. Lokalplanens fastsatte fælles friarealer vil altid være delvist skyggefri på forskellige tider af dagen og året. Forpladsen til centeret Hvidovre C øst for Hvidovrevej vil være skyggedækket mange af sommerens eftermiddags- og aftentimer.

Der vurderes ikke at være kumulative effekter af andre projekter og overvågning vurderes ikke at være nødvendigt.

Bilag

Miljøvurdering af nyt plangrundlag for Kløverprisvej

Udkast til udbygningsaftale - Kløverprisvej

Lokalplansforslag 147 Kløverprisvej

Punkt 4: Beslutning - Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 139 til at bibeholde udhus inden for vejbyggelinje, Bliskær 14

20/34735

Beslutningstema

Nikolic Arkitekter har på vegne af ejer søgt om dispensation fra Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen til at bibeholde et udhus placeret 1 m fra vejskel til Bliskær. Lokalplanen fastlægger en byggelinje på 3 m fra vejskellet. Udhuset er opført i 2019 og udgør 9,9 m².

Bygge- og Planudvalget skal beslutte, om man vil meddele dispensation som ansøgt.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles afslag på ansøgning om dispensation til at bibeholde et udhus opført 1 m fra vejskel mod Bliskær.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-01-2021

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Planforhold

Bliskær 14 er omfattet af Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen. Ejendommens bygninger er i foråret 2020 opmålt af drone til at udgøre et kolonihavehus på 56,7 m² og et udhus på 9,9 m². Bygningernes størrelse er i overensstemmelse med Lokalplan 139.

Udhuset er placeret 1 m fra både naboskel og vejskel. Langs Bliskær 14 skal bebyggelse placeres i en afstand af mindst 3 m fra vejskel. Undtaget herfor er drivhuse, der kan placeres indtil 1 m fra skel mod nabo og vej, når de har et areal på højst 10 m² og en højde på 2,5 m.

Afstanden på 1 m mod naboskel er i overensstemmelse med lokalplanen.

Ansøgning og sagsforløb

Nikolic Arkitekter ansøger om dispensation fra lokalplanen til at erstatte det, der kunne være tilladt som drivhus med et skur/udhus, så at Bliskær 14 udnyttes effektivt. Et drivhus er ikke planlagt og vil ikke bygges.

Ansøger begrundes ansøgningen med

- at bygningernes placering er betinget af to store ledninger, der skærer grunden over i to i den nordlige del af matriklen,
- at ejendommens planløsning friholder det mest attraktive terrasseareal mod sydvest og

- at det er tilladt at etablere et drivhus, hvor udhuset er placeret.

Nikolic Arkitekter begrundes desuden ansøgningen om dispensation med, at kommunikationen med kommunen hele vejen har været ærlig og transparent. Ansøger indsendte den 2. november 2018 et byggeprojekt til Byg & Miljø (BOM) om byggearbejde, der ikke er omfattet af kravet om byggetilladelse. Ansøger modtager samme dag et svar gennem BOM med overskriften ”Afgørelse – byggetilladelse”. Han læser svaret som en byggetilladelse uden særlige krav. Det skal hertil bemærkes, at det umiddelbart under overskriften fremgår, at byggesagen bliver afsluttet, fordi det ansøgte ikke kræver byggesagsbehandling. Det fremgår endvidere, at sagen bliver videresendt til kommunens planafdeling, der administrerer kolonihaveområderne.

Planteamet i Center for Plan og Miljø skriver den 5. november 2018 til ansøger. Af brevet fremgår det, at det påhviler ejer at overholde gældende Lokalplan 139, og projektet på tegningsmaterialet ikke overholder lokalplanen på flere punkter. Det påpeges, at kolonihavehuset er bygget sammen med skuret gennem en overdækket terrasse, kolonihavehuset er indrettet med en hems på 19 m² og kolonihavehusets maksimale bygningshøjde er overskredet. Der redegøres for indretning af parkering på ejendommen og det nævnes, at der er en byggelinje både mod Bliskær og Højstensvej.

Ansøger skriver i dispensationsansøgningen, at skurets placering ikke er nævnt som et problem i brevet af 5. november 2018. Ansøger medgiver, at han med placeringen af skuret har misforstået lokalplanen, men at placeringen tydeligt fremgik af tegningsmaterialet og bygget derefter. En advarsel om så afgørende et problem som placering af udhus med en overskridelse på 2 m havde været velkomment i 2018 og ikke halvandet år efter byggeriets afslutning. Som nævnt gjorde administrationen Nikolic Arkitekter opmærksom på en række planforhold, herunder at der er byggelinje både mod nabo og vej. Dette skete tre dage efter modtagelsen af ansøgningen i BOM.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at udhuset kan lovliggøres ved at flytte (nedrive det eksisterende og opføre et nyt) udhuset til en anden placering på ejendommen. Udhuset kan flyttes til matriklens nordlige, sydlige eller vestlige del. Størrelsen og højden på det nye udhus vil være af betydning for, om det vil skygge for kolonihavehuset og optage plads på ejendommens primære udearealer.

Der verserer en tvist i forhold til ejendommens vestlige skel mod Græsholmen 13. Udfaldet af tvisten har betydning for muligheder for placering af et eventuelt nyt udhus.

Myndigheder har pligt til at vejlede borgerne i den eller de former, der giver den bedste virkning for borgeren. Vejledningens form og omfang vil afhænge af en konkret vurdering af den enkelte borgers behov og forudsætninger på det pågældende område. I den konkrete sag har en rådgiver varetager ejers kontakt med kommunen. Nikolic Arkitekter er en enkeltmandsvirksomhed drevet af en arkitekt MAA. Administrationen vurderer, at kommunikationen til rådgiver har været korrekt og tilstrækkelig.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen behandlede den 23. februar 2016, punkt 32, ”Valg af lovliggørelsesmodel for ulovligt opført byggeri i kolonihaveområdet Præstemosen”. Lukket sag.

Teknik- og Miljøudvalget behandlede den 6. april 2016, punkt 23, ”Handleplan for rettidig og fysisk lovliggørelse af ulovligt opført byggeri i Præstemosen”. Lukket sag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Forvaltningslovens kapitel 3, Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014.

Planlovens §§ 19 og 20, Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

§ 5.6 i Lokalplan 139 Kolonihaveområdet Præstemosen.

Høring

Administrationen har foretaget naboorientering efter reglerne i Planlovens § 20 i perioden den 16. oktober – 6. november 2020. Administrationen har modtaget bemærkninger fra ejer af Bliskær 16. Han skriver ”som nabo til Bliskær 14, skal jeg hermed orientere om, at jeg ikke har nogen indvendinger imod udhusets nuværende placering.”

Bilag

Kortbilag til dagsordenspunkt, Bliskær 14

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 139

Svar fra nabohearing om Bliskær14

Punkt 5: Beslutning - Dispensation til midlertidig anvendelse af stationsbygningen på Åmarken Station til kontor- og serviceerhverv og butik

20/8471

Beslutningstema

WonderWash IVS og Frie Selskabslokaler ApS har fået fuldmagt fra DSB Ejendomme til at søge om dispensation til midlertidig anvendelse af stationsbygningen på Åmarken station.

Bygningen, der tidligere har huset DSB-billetsalg, anvendes i dag af de nævnte virksomheder. Denne anvendelse er imidlertid ikke i overensstemmelse med den midlertidige dispensation, som DSB fik til anvendelse af bygningen den 8. maj 2018 eller den gældende Byplanvedtægt H1. Byplanvedtægt H1 er fortsat gældende, da Åmarken Station ikke er omfattet af den nye Lokalplan 341.

Bygge- og Planudvalget skal beslutte om, der skal gives en ny dispensation, så den nuværende anvendelse kan fortsætte i op til tre år.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget

1. at der meddeles dispensation til midlertidig at anvende stationsbygningen på Åmarken Station, Åmarkvej 2 til selskabslokale samt korttidsudlejning til virksomheder, foreninger og butik i en tidsbegrænset periode på op til tre år.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-01-2021

Godkendt med bemærkning om, at yderligere forlængelse kan ikke forventes, da området påtænkes til byudvikling.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Stationsbygningen mellem Gammel Køge Landevej og Åmarken Station har tidligere været anvendt til billetsalg samt andre stationsrelaterede formål. Grundet digitalisering af billetsalget bliver stationsbygningen ikke længere benyttet til disse formål.

For at undgå, at stationen ligger øde hen med øget risiko for hærværk, ønsker DSB at udleje stationsbygningen til nogle lejere, som vurderes at kunne skabe liv og tryk på stationerne.

DSB har derfor udlejet bygningen på Åmarken Station til WonderWash IVS og Frie Selskabslokaler APS. WonderWash IVS driver kaffe/sandwich-bar med mulighed for at aflevere tøj til vask og rens samt ind/udlevering af pakker. Frie Selskabslokaler udlejer et selskabslokale samt korttidsudlejning til virksomheder og foreninger. Plantegning med oversigt over lejemål er vedhæftet som ”Bilag – Plantegning Åmarkvej 2”

I den gældende byplanvedtægt (Byplanvedtægt H1) udlægges størstedelen af denne ejendom til lagerpladser, fabrikker, større værksteder mm, jf. § 16 stk. 1. Udlejning af selskabslokaler og ind- og udlevering af pakker samt ind- og udlevering af tøj til vask og rens er ikke i overensstemmelse med byplanvedtægtens bestemmelser om anvendelse.

DSB har den 8. maj 2018 modtaget en dispensation til midlertidig anvendelse af stationsbygningen på Åmarken Station. Dispensationen blev givet til liberalt erhverv i form af anvendes til IT-virksomhed i stueetagen og musik-/lydstudie i kælderen. Den nuværende anvendelse er således ikke i overensstemmelse med denne dispensation.

Stationsbygningen ligger i et område som i kommuneplanen er udlagt til centerområde (blandet bolig og erhverv, etagebolig, kontor- og serviceerhverv, detailhandel).

Med fuldmagt fra DSB ansøger WonderWash IVS og Frie Selskabslokaler om midlertidig dispensation fra bestemmelsen i Byplanvedtægt H1 til at anvende stationsbygningen til selskabslokale samt korttidsudlejning til virksomheder og foreninger og butik. WonderWash IVS ønsker at anvende en del af bygningen (Åmarkvej 2A) til kaffe/sandwich-bar med mulighed for at aflevere tøj til vask og rens samt ind- og udlevering af pakker. Frie Selskabslokaler ønsker at anvende en del af bygningen (Åmarkvej 2) til selskabslokale samt korttidsudlejning til virksomheder og foreninger. Begge ansøgninger er vedlagt som bilag.

Administrationen vurderer, at en dispensation vil kunne bidrage positivt til området.

En dispensation vil være i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for området, ligesom det er administrationens vurdering, at en forudgående høring af brugere, naboer m.fl. ikke er nødvendigt grundet ansøgningens aktiviteter, omfang samt afstand til nærmeste naboer.

Der er mulighed for midlertidigt at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt, selvom dispensationen er i strid med planens principper.

Det er en betingelse, at muligheden for at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan tidsbegrænses til maksimalt 3 år og 10 år for studieboliger, hvilket skal fremgå som vilkår i en dispensation.

Ejendommen har ikke egen parkering, men det er administrationens vurdering at den ændrede anvendelse ikke medfører øget behov for parkering.

Politiske beslutninger og aftaler

Bygge- og Planudvalget godkendte den 17. april 2018, punkt 4, en dispensationsansøgning fra DSB om midlertidig anvendelse af stationsbygning på Åmarken Station til liberalt erhverv

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Planlovens § 19 stk. 1 og § 20 stk. 2., jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Bilag

Bilag - Plantegning Åmarkvej 2

Bilag - Ansøgning Frie Selskabslokaler

Bilag - Ansøgning Wonderwash

Punkt 6: Beslutning - Partnerskabsaftale om Fremtidens fjernvarme - Hvidovre Hospitals varmecentral

20/22127

Beslutningstema

For at udvikle en klima- og miljøvenlig varmeproduktion for Hvidovre Hospitals varmecentral skal der indgås en partnerskabsaftale med Region Hovedstaden, Vestegnens Kraftvarmeselskab (VEKS) og Hvidovre Fjernvarmeselskab (HFS) (bilag 1 – Partnerskabsaftale om Fremtidens fjernvarme – Hvidovre Hospitals varmecentral).

Aftalen rummer undersøgelser af muligheder for at udskifte fyringsanlægget på Hvidovre Hospital til klimaneutral energi og afdækning af muligheder for grøn fjernvarme i området omkring Hvidovre Hospital.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at godkende ”Partnerskabsaftale om Fremtidens fjernvarme – Hvidovre Hospitals varmecentral” mellem Hvidovre Kommune, Region Hovedstaden, Vestegnens Kraftvarmeselskab (VEKS) og Hvidovre Fjernvarmeselskab (HFS) med formålet at udvikle klima- og miljøvenlige løsninger for Hvidovre Hospitals varmecentral og afdække muligheder for at forsyne Hvidovre Nord med grøn fjernvarme.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-01-2021

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

De gamle oliekedler på Hvidovre Hospitals varmecentral kan ikke overholde nye miljøkrav til luftforureningen. Vestegnens Kraftvarmeselskab (VEKS) ønsker at bibeholde varmecentralen som spids- og reservelastanlæg og har overvejet skifte til naturgas, der giver meget lidt luftforurening og er økonomisk gunstigt.

Hvidovre Kommune og Region Hovedstaden har en målsætning om en fossilfri varmeforsyning i 2030, og regeringens melding om, at naturgas i varmeforsyningen skal udfases, understreger behovet for at finde en anden løsning.

Hvidovre Kommune har taget initiativ til et partnerskab med VEKS, Hvidovre Fjernvarmeselskaber (HFS) v/ EBO Consult A/S og Region Hovedstaden. Det skal udvikle fremtidens varmeforsyning på Hvidovre Hospital, der også kan levere bæredygtig varme til lokalområdet, f.eks. området nord for motorvejen, hvor der i dag er elvarme. Det giver samtidig økonomi til at investere i en mere klimavenlig teknologi, som f.eks. en elkedel, der kan drives med lokalt produceret strøm, f.eks. fra solceller eller et jordvarmeanlæg, der kan sættes op på hospitalets matrikel.

Hvidovre Kommune blev i november 2020 en del af klimapartnerskabet DK2020, hvor vi skal lave en ambitiøs klimahandlingsplan med en målsætning om at blive klimaneutral inden 2050. Partnerskabet er et første skridt på vejen til at nå målsætningen.

Partnerskabets aktiviteter er beskrevet i Handlingsplan 2021-2025 for Partnerskab for Fremtidens Fjernvarme for Hvidovre Hospitals varmecentral (bilag 1 – Partnerskabsaftale om Fremtidens fjernvarme – Hvidovre Hospitals

varmecentral).

Handlingsplanen fokuserer som udgangspunkt på følgende to områder:

- Omstilling til fossilfri spids- og reservelast
- Bæredygtig fjernvarme til Hvidovre Nord

Under hvert område er konkrete indsatser beskrevet.

Desuden indgår i handlingsplanen en aktiv indsats ifm. oprettelsen af et energifællesskab, der kan bidrage til varmeproduktionen med lokal produktion af el.

Inden den enkelte indsats gennemføres vil den blive forelagt Kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse.

Handlingsplanen løber frem til den 31. december 2025, hvor den evalueres og på baggrund heraf evt. forlænges og opdateres.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. september deltagelse i partnerskabet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter § 2b i lov om varmeforsyning, jf. lovbekendtgørelse nr. 120 af 6. februar 2020, kan en kommune alene eller sammen med andre kommuner eller private virksomheder varetage virksomhed i relation til varmeforsyning med henblik på varmeforsyning af kommunen. Kommunalbestyrelsen godkender efter lovens § 4 projekter for etablering af nye kollektive varmeforsyningsanlæg eller udførelsen af større ændringer i eksisterende anlæg.

Kommunalbestyrelsen er myndighed for miljøgodkendelse af Hvidovre Hospitals varmecentral i henhold til §5 og Bilag 1 i Bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed, jf. bekendtgørelse nr. 1534 af 9. december 2019.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Miljømæssige konsekvenser

Partnerskabet har til formål at sikre, at varmecentralen i fremtiden bliver drevet fossilfrit og bæredygtigt. Det giver mindre luftforurening og CO2.

Bilag

Partnerskabsaftale om Fremtidens fjernvarme - Hvidovre Hospitals varmecentral

Punkt 7: Orientering - Status for lovliggørelse af kolonihaver i Præstemosen

18/30735

Beslutningstema

Administrationen giver med dette dagsordenspunkt en halvårlig orientering om status for lovliggørelsen af bebyggelsen i kolonihaverne i Præstemosen. Punktet giver desuden en generel orientering om arbejdet omkring lovliggørelsesindsatsen. Foregående status blev givet juni 2020.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge- og Planudvalget at anbefale overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-01-2021

Anbefales taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Der er i alt 294 ejendomme i kolonihaveområdet Præstemosen. Heraf er der 190 ejendomme med lovlig eller lovliggjort bebyggelse. Der er således 104 ejendomme i Præstemosen, hvor der enten er konkret viden om ulovlig bebyggelse eller hvor en fysisk opmåling skal afklare om bebyggelsen er ulovlig.

Administrationen oplever i stigende grad behov for at genopstarte igangværende og allerede afsluttede lovliggørelsessager. Dette er pt. aktuelt for 4 sager. Det betyder, at stigningen i antallet af lovlige ejendomme forsinkes, fordi de enten forbliver igangværende, eller overgår fra at været afsluttet til igen at være igangværende.

Genopstart af igangværende lovliggørelsessager sker, når en ejendom skifter ejer undervejs i håndhævelsesforløbet. Håndhævelsessagen skal ske overfor aktuel ejer, hvor påbud skal varsles inden påbuddet kan gentages overfor den nye ejer. Det giver ejer fornyet mulighed for at søge dispensation fra lokalplanen og klagemulighed.

Genopstart af afsluttede lovliggørelsessager sker, når samme ejer eller ny ejer har tilbageført ejendommens bygninger til den ulovlige tilstand. F.eks. genlukket en overdækket terrasse, der var påbudt åbnet, eller geninddraget et udhus til selve kolonihavehuset.

Det samlede antal aktive sager er pt. 44 sager. Antallet af ejendomme med ulovligt fast hegn mod vej indgår ikke i opgørelsen.

Status og antal sager	Pr. 20.11.18	Pr. 08.05.19	Pr. 01.11.19	Pr. 01.05.20	Pr. 01.12.20
Afventer	30	56	71	71	60

igangsættelse

Igangværende sager	30	36	39	37	44
Afsluttede sager 1)	27	47	57	59	70

1) Summeret antal. Sager afsluttet ved påbud, opmåling eller anden sagsbehandling.

Tabel 1 viser, at der i perioden 2018 til medio 2020 har været en stigning i antal sager, der afventer igangsættelse. Stigningen skyldtes primært en opdateret gennemgang af de oprettede sager i kommunens journalsystem og i mindre omfang reelt nyt ulovligt byggeri.

Stigningen i antallet af afventende sager er vendt i løbet af 2020. Tilsvarende viser tabellen, at der ved udgangen af 2020 er det største antal igangværende sager i hele perioden. Det samme gør sig gældende i forhold til de afsluttede sager, som med 70 er på højeste niveau fra 2018 indtil nu. Administrationen bemærker, at det kræver en stor og vedvarende indsats at bevare fremdriften i alle de igangværende sager. Det er indtil nu lykket, som antallet af afsluttede sager vidner om.

Sager i Planklagenævnet

Planklagenævnet har i anden halvdel af 2020 behandlet og truffet afgørelse i tre klager fra ejere i Præstemosen. Der er pt. ikke yderligere sager i Planklagenævnet om kolonihaver.

- Agermosen 6. Klage afvist.

Ejer klagede den 20. december 2019 over kommunens påbud om at reducere kolonihavehuset fra 58,6 m² til højst 57 m². Planklagenævnet afviste den 9. oktober 2020 at behandle klagen, fordi klager har solgt ejendommen og derfor ikke længere er klageberettiget.

- Agermosen 12. Klage afvist.

Ejer klagede den 29. juli 2020 til Planklagenævnet over kommunens afslag på dispensation til at bibeholde et udhus sammenbygget med kolonihavehuset. Planklagenævnet afviste den 16. november 2020 at behandle klagen, fordi klagen ikke indeholdt retlige spørgsmål.

- Agermosen 15. Kommunens afslag på dispensation stadfæstet.

Ejer klagede den 21. december 2019 over kommunens afslag til lovliggørende dispensation fra Lokalplan 139 til at bibeholde fast hegn langs vejen, Agermosen. Planklagenævnet stadfæstede den 27. november 2020 vores afslag og afviste samtidig, at der var udvist myndighedspassivitet.

Det beskedne antal klager og stadfæstelsen af administrationens afgørelser i samtlige afgjorte sager peger på, at det lykkes at opretholde en god sagsbehandling.

Prioritering af indsats

Administrationen fortsætter håndhævelsen af igangværende sager. Dette sker for at undgå kontinuitetsbrud i håndhævelsen.

Igangsættelse af nye sager sker på baggrund af

- anmeldelse fra andre ejere i eller omkring Præstemosen,

- ejendomme, hvor administrationen får kendskab til ulovlige forhold via salgsannoncer
- ejendomme, hvor droneopmålingen viser nyt byggeri, der afviger fra lokalplanens byggemuligheder.

Administrationen har i 2020 øget opmærksomheden på de ejendomme i Præstemosen, der bliver handlet. Hvis salgsmaterialet giver anledning til mistanke om ulovlige forhold på ejendommen, bliver ejendomsmægleren kontaktet, der bliver varslet et tilsyn, og en eventuel lovliggørelsessag startes op.

Administrationen får hvert forår overfløjet Præstemosen med drone for at opmåle bygningernes størrelse og afstand til skel. Ved at sammenligne foregående års bygninger er det muligt at udtrække kort over nyt byggeri. Nye bygninger eller bygninger under opførelse er blevet prioriteret i 2020. Administrationen har kontrolopmålt 7 nyere kolonihavehuse. Heraf er der registreret ulovlige forhold på 5 ejendomme.

Samarbejde på tværs af kommuner

Hvidovre Kommune deltager i et fagligt netværk om håndhævelse af ulovlig anvendelse og byggeri i kolonihaver. På møderne er der ofte 25-30 deltagere med repræsentation fra kommuner i hele landet. Vi var den 28. februar 2020 vært for det tværkommunale netværk. Seneste møde var den 24. november 2020, hvor det blev aftalt at udarbejde en fælles henvendelse til Erhvervsstyrelsen og eventuelt også til Indenrigsministeriet om udfordringen med ulovlig anvendelse af kolonihavehusene til helårsbolig.

En række kommuner oplever, at det grundet GDPR ikke er muligt at få en oversigt med navne og adresser på kolonister på lejet grund. Det vil blive undersøgt om det forudsætter en ændring af Planlovens § 56a og/eller CPR-lovens § 10. I de tilfælde, hvor kommunen har kendskab til ejer/lejer, er det en udfordring af løfte bevisbyrden for omfanget af kolonihavehusets anvendelse i vinterhalvåret.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. november 2014, punkt 8, at gennemgå lovligheden af samtlige kolonihaver i Hvidovre Kommune med henblik på at afdække ulovligt byggeri og ulovlig beboelse.

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 23. februar 2016, punkt 32, at lovliggøre ulovligt opført byggeri i Præstemosen retligt, når byggeriet er opført før vedtagelsen af Lokalplan 129 i 2007, og at søge fysisk lovliggørelse af ulovligt byggeri i Præstemosen, der er opført efter vedtagelsen af lokalplanen på baggrund af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 20. december 2016, punkt 18, en tillægsbevilling på 1 million kr. til dækning af omkostningerne til advokatbistand, droneflyvning m.m., samt at forlænge den midlertidige bevilling, således at den midlertidige bevilling forlænges for 2017 og 2018, svarende til en samlet udgift på kr. 600.000 kr. pr. år.

Administrationen har afgivet halvårslige status til Kommunalbestyrelsen for lovliggørelse af bygninger i kolonihaveområderne. Seneste status blev givet på Kommunalbestyrelsens møde den 24. juni 2020, punkt 22.

Økonomiske konsekvenser

Af den givne bevilling på 1 mio. kr. til juridisk bistand vedrørende lovliggørelse af bebyggelse er der i alt afholdt 353.000 kr. Der resterer således 647.000 kr.

Der er pt. afsat 1 årsværk til lovliggørelse af bygninger i kolonihaveområderne. Disse midler tages af Center for Plan og Miljø's lønbudget.

Retsgrundlag

Det fremgår af planlovens § 51, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, at Kommunalbestyrelsen påser overholdelse af bestemmelser i lokalplaner samt påser, at påbud og forbud efter planloven efterkommes.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Punkt 8: Beslutning - dispensation til byggeri i to etager på Strøbyvej 28

20/8749

Beslutningstema

Ejer har ansøgt om dispensation fra Byplanvedtægt H15 til at opføre et nyt enfamiliehus i to etager på Strøbyvej 28. Byplanvedtægten tillader højst ét beboelsesslag med udnyttet tagetage. Projektet indeholder en fremrykket frontispice i to fulde etager samt to kviste i hver tagflade, hvilket betyder, at den ene side af huset fremstår i to etager.

Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation fra Byplanvedtægt H15 som ansøgt.

Indstilling

Direktøren indstiller til Bygge og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt H15, § 5, stk. 2a, til at opføre byggeri i to etager på Strøbyvej 28 som ansøgt.

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-01-2021

Godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Administrationen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på Strøbyvej 28. Med det ansøgte vil fremtidigt stueplan udgøre 117 m² og tagetage 109 m².

Byggeriet kræver en dispensation fra gældende Byplanvedtægt H15, § 5, stk. 2a, som foreskriver, at byggeri inden for byplanområdet alene må etableres som bolig i én etage med udnyttet tagetage.

Den administrative praksis ved vurdering af etageantallet er knyttet til det traditionelle enfamiliehus med højt sadeltag og evt. kælder. Denne hustype findes der i tusindvis af over hele landet, og er det hus der er tænkt på, når der i byplanvedtægten tales om, at der i et område kan bygges i en etage med udnyttet tagetage.

Administrationen vurderer, at det ansøgte fremstår som to fulde etager set fra vest-facaden, samt fra nord og syd-gavlen. Huset ønskes etableret med fire kviste (to på vest- og to på østfacaden) samt en frontispice, der er fremtrukket fra facaden. Udsnit af ansøgningsmaterialet er vedlagt som bilag ”Tegningsmateriale facader”.

Det er således den fremtrukne bygningsdel med frontispicen sammen med kvistenes volumen, som får byggeriet til at fremstå i to etager.

Bygningsfremspringet med frontispice er trukket 660 mm ud fra facaden mod vest. Hvis frontispicen alene var ført frem til stueetagens facadeflugt, ville byggeriet have et mere traditionelt udseende og fremstå som et stykke arkitektur, der ikke

forstyrrer den øverste etages karakter af udnyttet tagetage. Tegning af en frontispice i facadeflugt er vedlagt som bilag ”Illustration af frontispice”.

I vurderingen af etageantallet indgår, at kvistenes bredde på hver 2,21m samt frontispicen med en bredde på 4,37m vil udgøre ca. 65 % af tagfladearealet mod vest. Kvistene mod øst udgør ca. 33% af tagfladen. Kviste kan udgøre op til halvdelen af tagfladens længde uden byggeriet fremstår i to etager.

Jf. Bygningsreglementet (BR18) § 456, stk. 4, skal kviste af normalt omfang ikke medtages ved beregning af en bygnings højde. De ansøgte kviste vurderes at være af normalt omfang og er derfor undtaget fra det skrå højdegrænseplan.

Det ansøgte overholder byplanvedtægtens forskrifter på alle andre områder udover spørgsmålet om etager.

Ansøger har tilrettet sit tagmateriale fra tegl med glans 33 til glans 8. Byplanvedtægten foreskriver, at der ikke må anvendes blankt eller reflekterende tagmateriale.

Administrationen har besigtiget området i forbindelse med sagsbehandlingen og kan konstatere, at parcelhusene i området består både af klassiske etplanshuse samt etplanshuse med udnyttede tagetager. Derudover vurderes flere af parcelhusene i området at være i to fulde etager, som ansøger også har oplyst.

Ansøgers begrundelse for dispensation

Ansøger fremfører, at huset ønskes udformet på den ansøgte måde for at kunne danne rammen om en moderne familie med behov for plads. Ansøger ønsker at bygge et hus som falder naturligt ind med området, og som ikke er et vanligt typehus i ét plan. Ansøgningen om dispensation er vedlagt som bilag ”Ansøgning om dispensation, dateret den 16. oktober 2020”.

Ansøger har fremsendt billeder af huse i området – huse der er etableret som toplanshuse – fx med frontispice, tagterasse eller mansardtag. Billederne er vedlagt som bilag ”Billeder af huse i området”. På den baggrund henviser ansøger til håndhævelse af lighedsprincippet.

Administration har gennemgået flere af de billeder, som ansøger har fremsendt. Administrationen vurderer, at størstedelen af byggerierne er etableret før byplanvedtægtens vedtagelse i 1967 og dermed ikke etableret i strid med planen.

Naboorientering og partshøring

Administrationen har foretaget en naboorientering af de to nærmeste naboer; Strøbyvej 26 og Strøbyvej 30. Der er indkommet bemærkninger, der vedlægges som bilag ”Svar fra Strøbyvej 26, dateret den 22. juli 2020” og ”Svar fra Strøbyvej 30, dateret den 31. juli 2020”.

Der er bl.a. kommet følgende bemærkninger fra ejerne af naboejendommene:

- Øgede indbliksgener fra kviste, tagvinduespartier og fremskudt bygningsdel med frontispice
- Udsyn til deres baghave, terrasse og soveværelse
- Øgede skyggegener grundet bygningens højde og placering på grunden
- Værdiforringelse af deres boliger grundet ovenfor oplyste punkter

På baggrund af indsigelserne har sagen været sendt i partshøring hos ejer af Strøbyvej 28. Ejerens svar på partshøringen er vedlagt som bilag ”Bemærkninger til indsigelser, dateret 30. november 2020”

Ejer er kommet med følgende bemærkninger til indsigelserne:

- Ejer har på baggrund af indsigelser vedr. skygge- og indbliksgener valgt at rykke placeringen af huset frem mod nord, således at naboen i nr. 30 får mere sol på sin terrasse. Huset rykkes frem således, at afstand fra vejskel vil være 6 m frem for oprindeligt 8 m. Ejer respekterer dermed vejbyggelinjen på 10 m fra vejmidte, samt opretholder mulighed for parkering foran huset.
- Ejer ønsker at begrænse ind- og udblik samt værne om privatlivet ved at reetablere beplantning mod naboejendommen i nr. 26 efter endt byggeri.
- Ejer påpeger, at tagvinduerne som vender mod nr. 30 vil være fra depotrum samt trappeopgang, og er etableret alene for at give dagslys til huset.
- Kvistene er placeret i henholdsvis værelse og badeværelse, der ikke anses som primære opholdsarealer. Behovet for indblik til naboerne vil derfor være begrænset – men i stedet sikres optimale dagslysforhold for den nye ejendom.

Administrationens vurdering

Det er administrationens vurdering, at de fremførte bemærkninger fra naboerne, hvad angår skyggegener, ikke ville kunne forventes betydelig anderledes med et klassisk enfamiliehus med sadeltag og udnyttet tagetage, som det er tilladt at bygge på grunden uden dispensation.

Det er husets ændrede placering på grunden og tagryggens ændrede retning, der særligt vil medføre en ændring for naboerne med de skyggedannelser, der naturligvis følger heraf.

Ejer har på baggrund af indsigelserne besluttet at ændre det ansøgte byggeris placering, så dette placeres tættere på Strøbyvej for at mindske gener for naboerne. Denne ændring af det ansøgte byggeri vurderer administrationen er væsentlig for reduktion af gener for naboerne. Situationsplan over oprindelig og ændret placering er vedlagt som bilag ”Situationsplan, udkast og endelig”.

Frontispicen er placeret i den maximale afstand fra skel mod nabo i nr. 26. Administrationen vurderer, at den store afstand fra frontispicen på vestsiden til naboen i nr. 26 vil begrænse ind- og udblik. Herudover vil ny beplantning og det forhold, at det ansøgte hus rykkes nordligere frem mod vejskel betyde endnu mindre indblik. Hertil skal bemærkes, at nabo i nr. 26 har et indgangsparti, som vender mod skel. Indblik til naboen fra nr. 28 vil derfor ikke være til primære opholdsarealer i boligen på nr. 26.

Bemærkninger fra naboorienteringen går også på den fremtidige bygningshøjde. Den maximale bygningshøjde vil udgøre 8,48 m. Hermed udnyttes de maximale rammer, som ejendommen er underlagt med mulighed for at bygge 8,5 meter i højden.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at der meddeles dispensation til det ansøgte projekt.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Kommunen kan dispensere fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan efter planlovens § 19, stk. 1, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Høring

Der er foretaget naboorientering i perioden 10. – 24. juli 2020 efter reglerne i planlovens § 20.

Sundhedsmæssige konsekvenser

Bilag

Tegningsmateriale facader

Illustration af frontispice

Billeder af huse i området

Ansøgning om dispensation, dateret den 16. oktober 2020

Svar fra Strøbyvej 30, dateret den 31. juli 2020

Svar fra Strøbyvej 26, dateret den 22. juli 2020

Bemærkninger til indsigelser, dateret den 30. november 2020

Situationsplan, udkast og endelig

Punkt 9: Eventuelt

20/37642

Beslutning i Bygge- og Planudvalget den 11-01-2021

Liste H spurgte til bevaringsværdige bygninger og hvilke regler der gælder i forhold til økonomien relateret hertil.

Gruppe V spurgte til Strandmarksvej 44 og høringsfristen i denne sag. Administrationen svarede i mødet.